

# Ruim en fijn wonen !



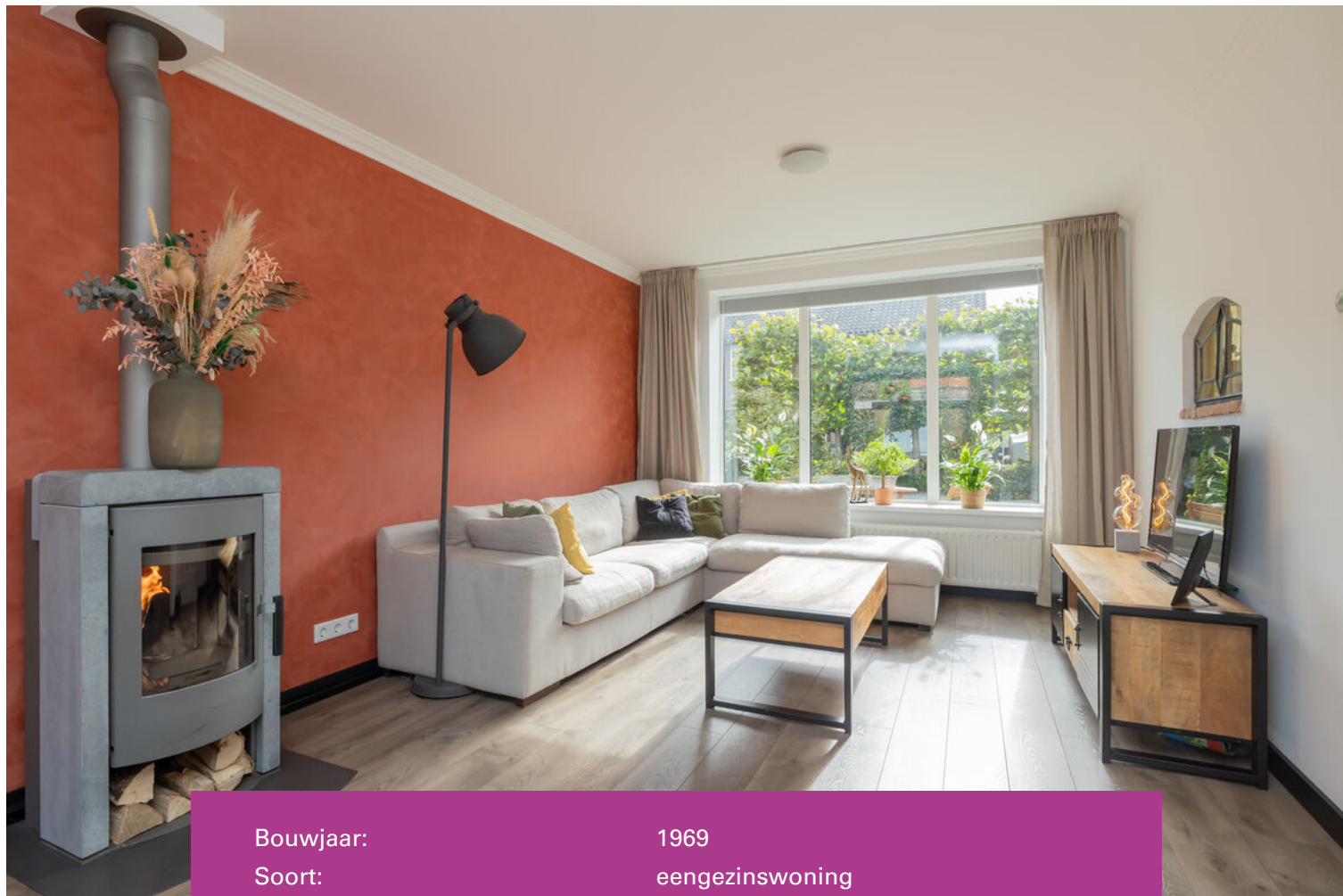
HILLEGOM | Troelstralaan 13

vraagprijs € 525.000 k.k.

  
**Koppers**  
MAKELAARDIJ

0252 - 515 482 | [info@koppers.nl](mailto:info@koppers.nl)  
[www.koppers.nl](http://www.koppers.nl)

# Kenmerken & specificaties



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1969               |
| Soort:                         | eengezinswoning    |
| Kamers:                        | 6                  |
| Inhoud:                        | 376 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 110 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 136 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte:      | -                  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | -                  |
| Externe bergruimte:            | 8 m <sup>2</sup>   |
| Energielabel:                  | C                  |



# Omschrijving

Een heerlijke familiewoning met verrassend veel ruimte, volledig modern en helemaal van deze tijd afgewerkt, optioneel met eigen garage! Stap binnen in deze keurig afgewerkte woning waar je direct de warme sfeer ervaart. De begane grond beschikt over een gezellige woonkamer met houtkachel (ter overname), ideaal voor de winteravonden. De moderne keuken is van 2023 en voorzien van Bosch-apparatuur – een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn. De losstaande garage wordt apart Te Koop aangeboden voor € 40.000,- k.k.

De woning telt in totaal 4 ruime slaapkamers, met de mogelijkheid om zelfs een 5e te creëren op de tweede verdieping. De royale dakkapel aan de achterzijde zorgt voor veel licht en extra ruimte. Daarnaast is er een praktische waskamer en zowel op de begane grond als op de tweede verdieping een apart modern toilet (2022). Ook aan de verduurzaming is gedacht.

Recent zijn bijna alle kozijnen vervangen voor kunststof en HR+++ beglazing.

Deze groene en rustige buurt is perfect voor gezinnen. Met speeltuinen, nieuwe basisschool Vossepark, de middelbare school het Fioretti en sportfaciliteiten in de nabije omgeving is het een veilige en gezellige plek om kinderen te laten opgroeien. Aan het eind van de straat maak je (met de hond) een heerlijke wandeling langs de Ringvaart en geniet je van de zonsopkomst over het water en de weilanden!

## Woning:

Welkom bij de Troelstralaan 13! Kom binnen in de ruime en gezellige hal met fraai stalraam, de meterkast, het moderne toilet met mooi tegelwerk en leuke nis en een praktische bergkast onder de trap. De L-vormige woonkamer straalt warmte en sfeer uit en heeft grote raampartijen wat zorgt voor veel lichtinval! De open keuken is keurig verzorgd en prachtig uitgevoerd in houtlook

gecombineerd met saliekleurig tegelwerk en een mooi antracietkleurig werkklad.

Voorzien van diverse Bosch inbouwapparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, koel/vries-combinatie en kokend waterkraan. Er ligt een mooie laminaatvloer met brede planken en is afgewerkt met hoge zwarte plinten. Vanuit de keuken loop je de gezellig achtertuin in.

De tuin is onderhoudsvrij aangelegd. Perfect voor opgroeiende kinderen. De tuin heeft een royale vrijstaande stenen berging met kleine overkapping en achterom en er is meer dan voldoende ruimte voor een gezellige loungehoek en eettafel. De schutting is enkele jaren geleden aan beiden kanten vernieuwd en ziet er keurig verzorgd uit.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een praktische overloop met een apart tweede toilet. De ouderslaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht en sfeervol, voorzien van een moderne lichte laminaatvloer, een grote raampartij en een stijlvolle verwarmingsombouw. De moderne badkamer, eveneens aan de voorzijde, is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en uitgerust met een inloopdouche met glazen wand en een fraai wastafelmeubel.

Aan de achterzijde liggen de twee overige slaapkamers, beide van goed formaat en veelzijdig in te richten. Ideaal als kinder- of tienerkamer, maar ook uitstekend geschikt als werk- of logeerkamer. De gehele verdieping is strak afgewerkt en direct instap klaar.

De tweede verdieping is door de grote dakkapel aan de achterzijde verrassend ruim en licht. Ook deze verdieping is strak afgewerkt en is voorzien van fraaie spotverlichting. De overloop beschikt over een dakraam aan de voorzijde, waardoor de ruimte aangenaam wordt verlicht. Hier vind je ook een aparte waskamer met de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.

Verder is er een royale slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde. Deze kamer biedt de mogelijkheid om eenvoudig twee slaapkamers te creëren, ideaal voor een groeiend gezin of als je behoefte hebt aan een extra werk- of logeerkamer.

Goed om te weten:

- Losstaande garage apart Te Koop aangeboden voor € 40.000,- k.k.
- Super leuke gezinswoning, volledig modern en helemaal van deze tijd
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel(ter overname) en moderne open keuken met Bosch-apparatuur
- Bijna volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ glas en horren (2024)
- Voorzien van 4 ruime slaapkamers met de mogelijkheid tot het creëren van een 5e slaapkamer
- Modern sanitair - op de begane grond en de eerste verdieping separaat toilet
- Nieuwe meterkast met aard-pen
- Geen directe inkijk van achtergelegen burens
- Gelegen in een gezellige buurt met fijne burens
- Fraaie tuin met vrijstaande stenen berging met overkapping

























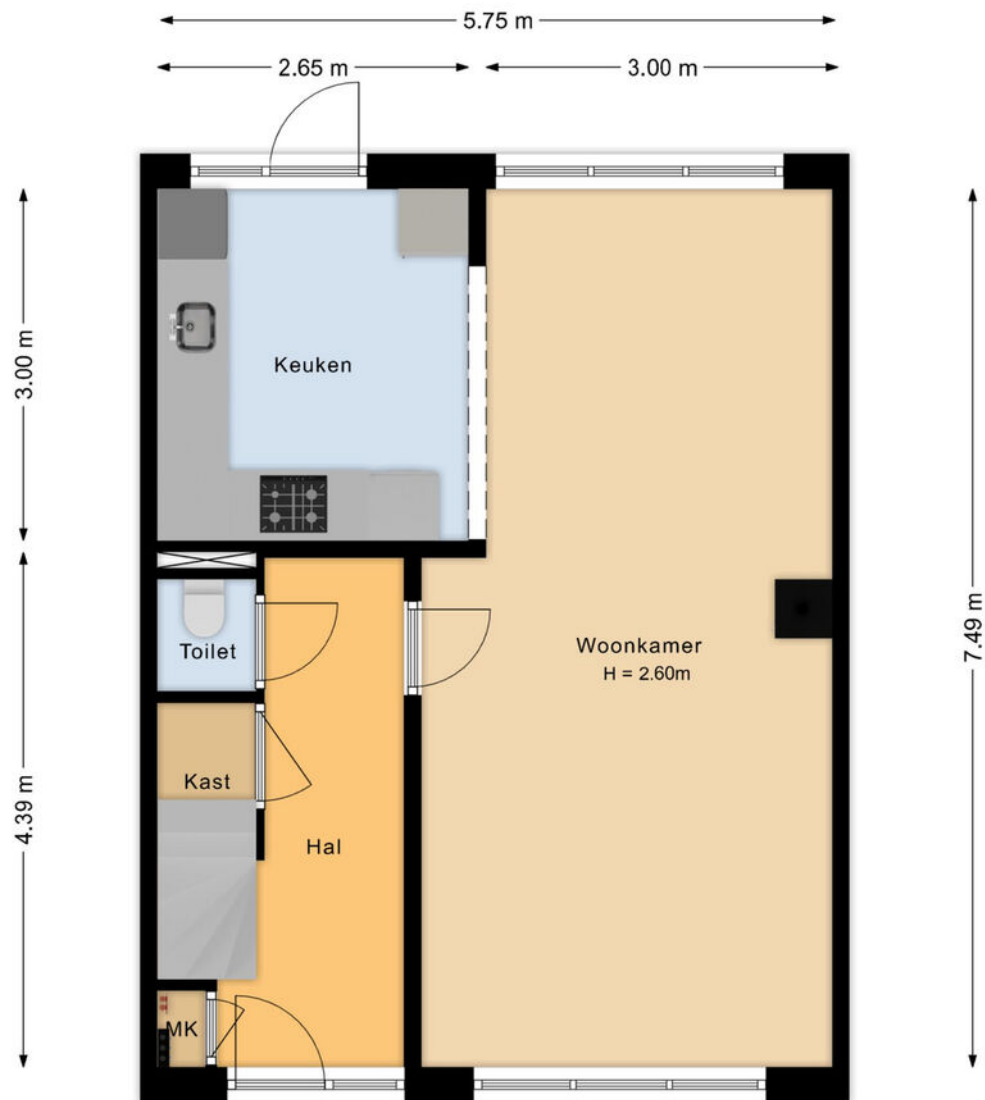


# Plattegrond



Situatie  
Troelstralaan 13  
Hillegom

# Plattegrond



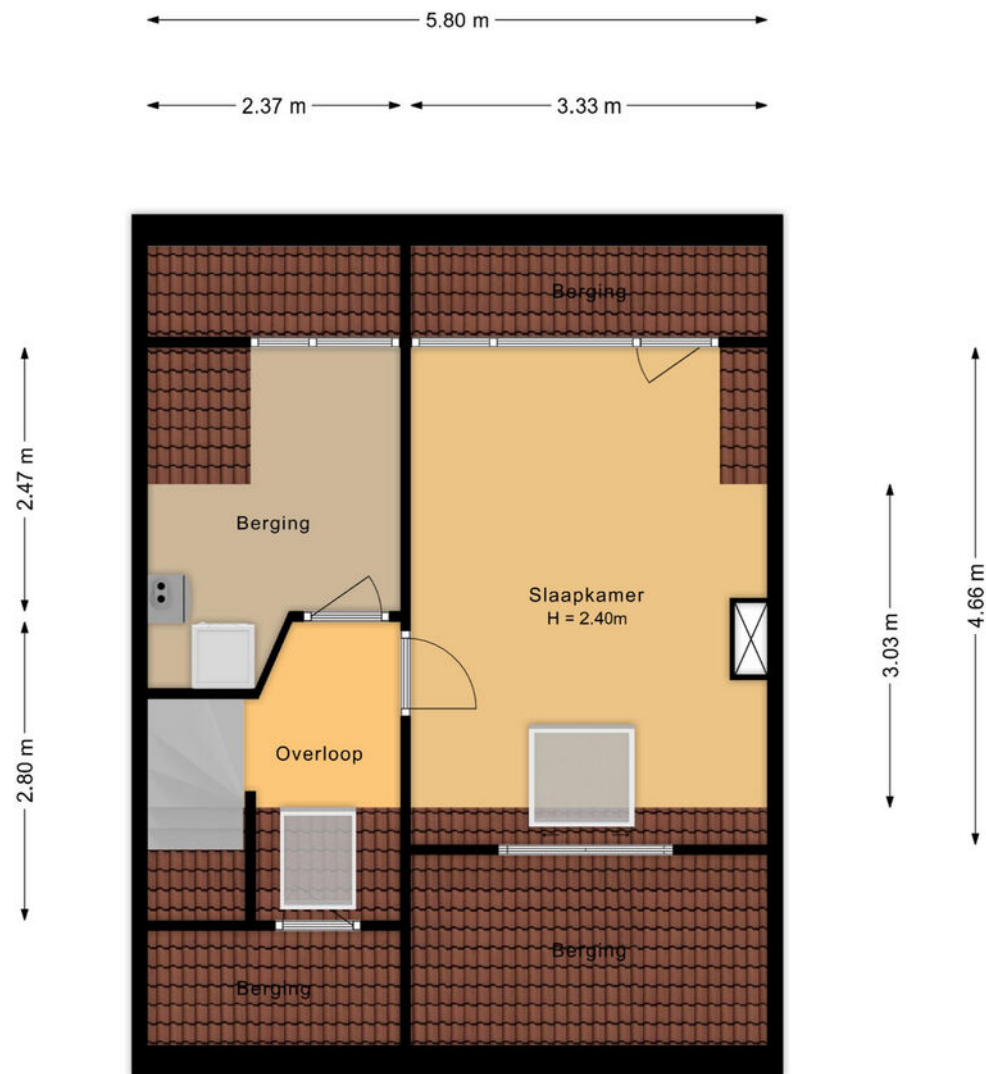
Begane grond  
Troelstralaan 13  
Hillegom

# Plattegrond



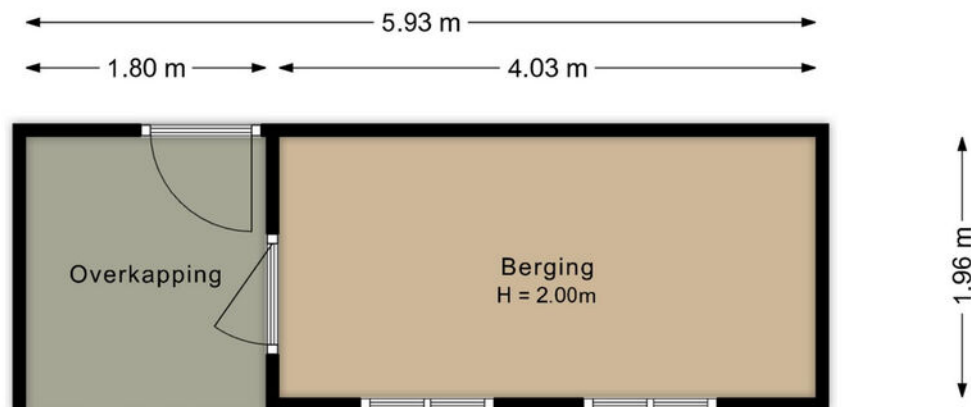
Eerste verdieping  
Troelstralaan 13  
Hillegom

# Plattegrond



Tweede verdieping  
Troelstralaan 13  
Hillegom

# Plattegrond



Berging  
Troelstralaan 13  
Hillegom

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Houtkachel                               |                  |             | X               |
| Radiatorafwerking                        | X                |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             | X               |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| - Kast slaapkamer groot achter           |                  |             | X               |
| - Kast slaapkamer voor                   |                  |             | X               |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           |                  |             | X               |
| - gordijnen                              |                  |             | X               |
| - overgordijnen                          |                  |             | X               |
| - rolgordijnen                           |                  |             | X               |
| - jaloezieën                             |                  |             | X               |
| - (losse) horren/rolhorren               |                  |             | X               |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | X                |             |                 |
| - laminaat                               | X                |             |                 |
| - plavuizen                              | X                |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | X                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                   | X                |             |                 |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |
| - Selzius kokend water kraan             | X                |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |
| - toilet                                 | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                        | X                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                  | X                |             |                 |
| - fontein                                | X                |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                 | X                |             |                 |

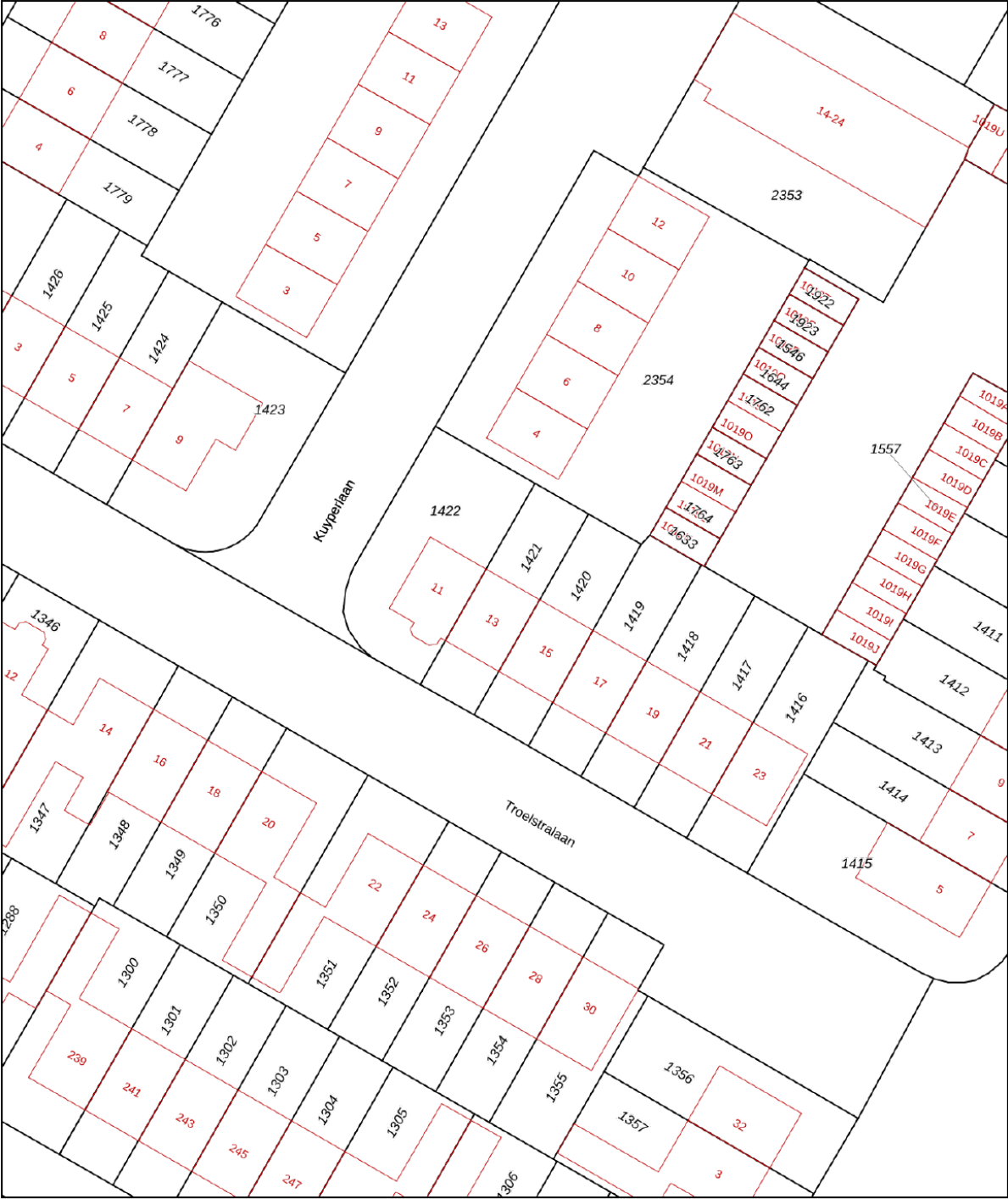
# Lijst van zaken

|                                                                                     | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| - wastafel                                                                          | X                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                                    | X                |             |                 |
| - toilet                                                                            | X                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                                   |                  | X           |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                             |                  | X           |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b>             |                  |             |                 |
| Rookmelders                                                                         | X                |             |                 |
| Zonwering buiten                                                                    | X                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                      |                  |             |                 |
| - CV-installatie                                                                    | X                |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                            |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                                                               | X                |             |                 |
| Beplanting                                                                          |                  | X           |                 |
| Kunstgras gaat mee                                                                  |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                              |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                                                                   | X                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                          |                  |             | X               |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                                             |                  |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                 |                  | X           |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                                |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                                                              |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                                                         | X                |             |                 |
| - vlaggenmast(houder)                                                               | X                |             |                 |
| - Een aantal vaste planten (geraniums, hortensia en nog een paar kleinere) gaan mee |                  | X           |                 |
| - Haag, bomen, vlinderstruik blijft achter                                          | X                |             |                 |

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



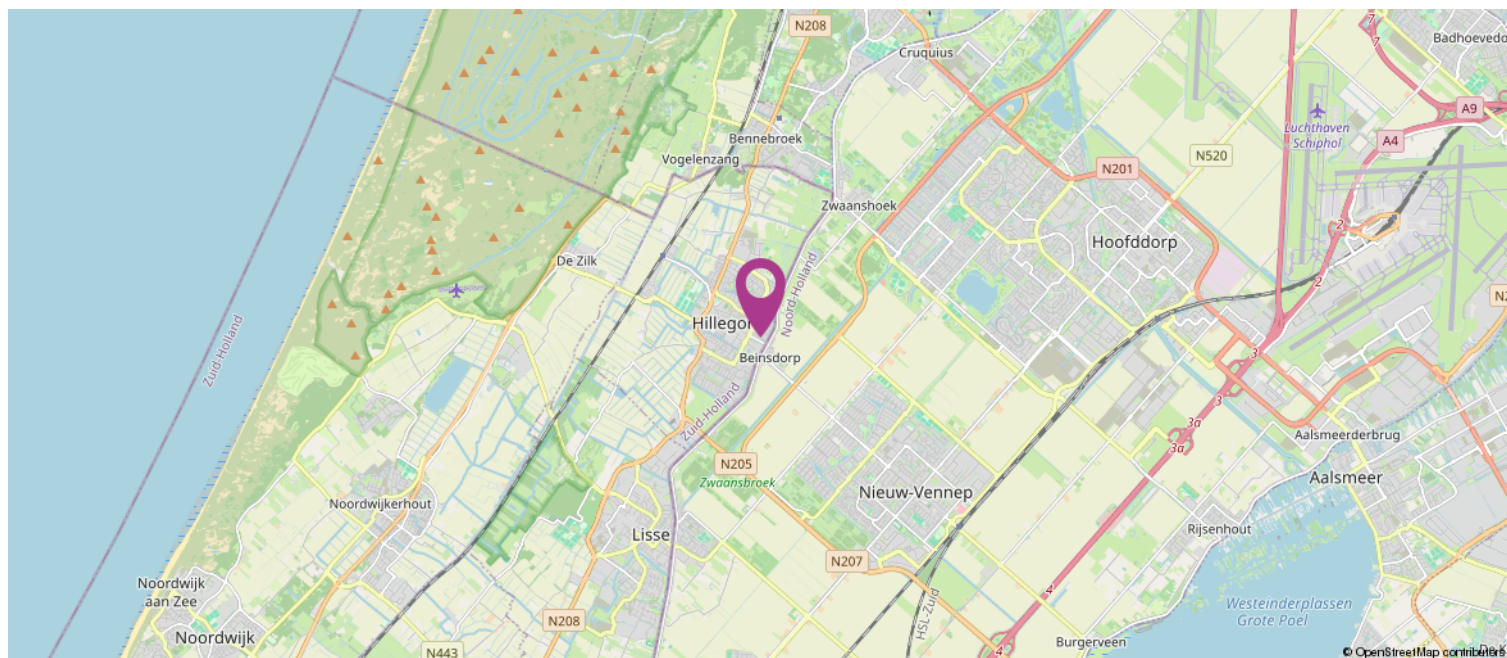
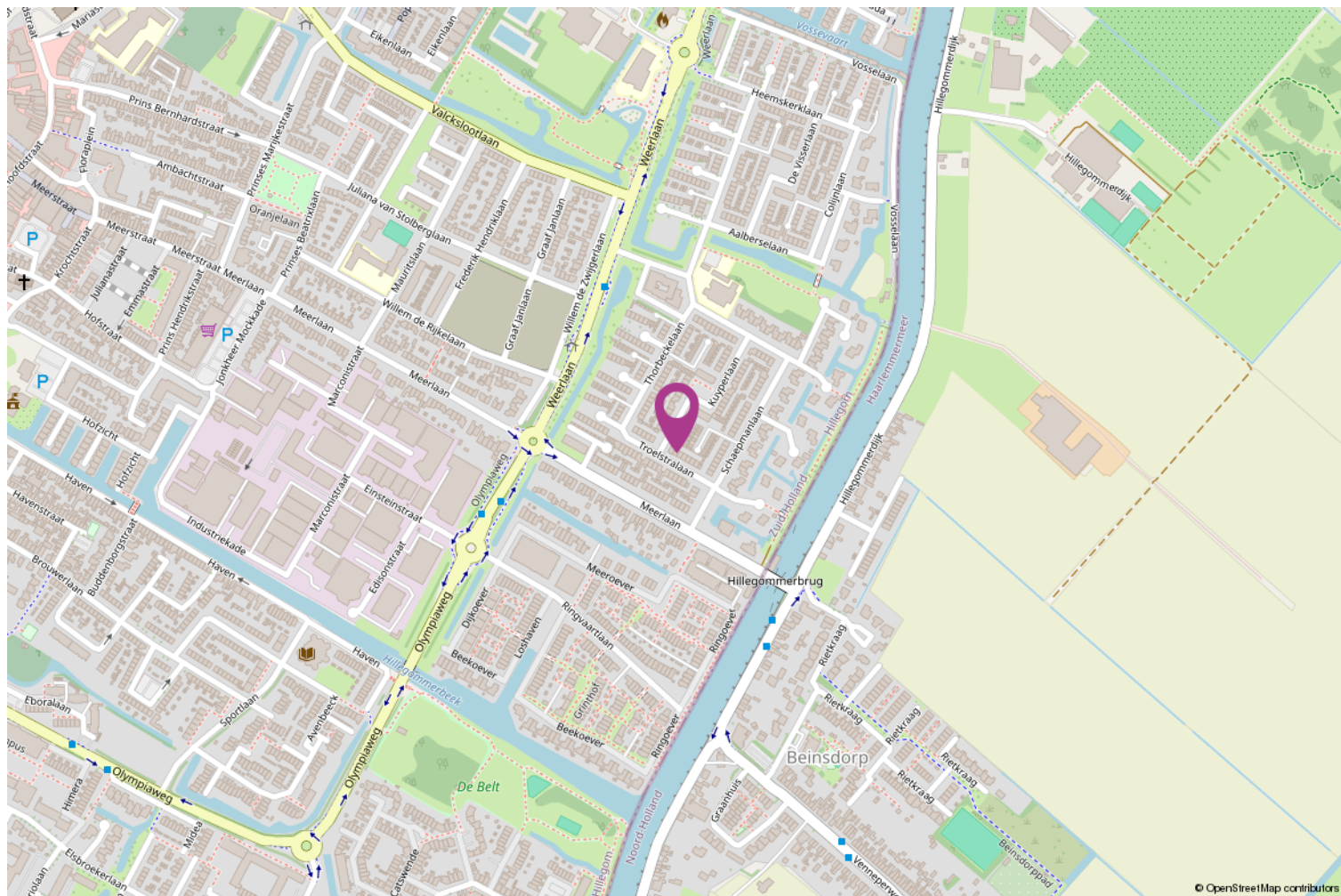
0 5 10 15 20 25m

|              |                                  |                              |                                                                                       |
|--------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hillegom |                                                                                       |
|              | Huisnummer                       | Sectie E                     |                                                                                       |
|              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1421                 |                                                                                       |
|              | Voorlopige kadastrale grens      |                              |                                                                                       |
|              | Administratieve kadastrale grens |                              |                                                                                       |
|              | Bebouwing                        |                              |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?

## **Bod uitbrengen**

Heeft u interesse in de woning en wilt u een bod uitbrengen? Bij uw bieding dient ten minste te worden vermeld:

- de door u aangeboden koopsom;
- eventueel voorbehoud voor het niet krijgen een financiering;
- de door u gewenste datum of periode van eigendomsoverdracht;
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring;
- of er roerende zaken zijn waarvan u wilt dat ze achterblijven in de woning.

Een bod uitbrengen kan zowel mondeling als schriftelijk. De overeenkomst en dus de definitieve koop van de woning, is pas bindend als de koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend.

## **Bedenktime**

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst is de (ver)koop nog niet helemaal rond. Volgens de wet heeft de koper drie dagen bedenktijd. Hij of zij kan afzien van de koop zonder opgave van reden en zonder kosten.

## **Onderzoeksplicht & Mededelingsplicht**

Voor het uitbrengen van een bod is het belangrijk dat u op de hoogte bent van alle zaken die belangrijk zijn voor u.

De hoofdregel is dat de onroerende zaak aan koper wordt verkocht met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Van u als koper wordt verlangd dat u onderzoek doet (onderzoeksplicht), zoals o.a. het onderzoeken van de informatie die wij beschikbaar hebben, eventueel informatie inwinnen bij de gemeente en eventueel een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Verkoper deelt aan koper alle aan verkoper bekende informatie mee (mededelingsplicht).

## **Op verzoek kunnen wij per e-mail de verkoopinformatie toesturen.**

Tot de verkoopinformatie behoort bijvoorbeeld het eigendomsbewijs van de woning waarin belangrijke informatie staat, de door verkoper ingevulde vragenlijst van de NVM, het energielabel en de kadastrale gegevens. Eventueel ook de akte van splitsing en stukken van de Vereniging van Eigenaars bij een appartement.



